

کتاب نکات آزمونی قانون یار ثبت



نکات آزمونی
قانون یار
حقوق ثبت

مجموعه نکات آزمونی قانون یار حقوق ثبت
تألیف: محمدرضا مهدیزاده
با مقدمه و نظارت دکتر بهنام اسدی

مجموعه کتب نکات آزمونی قانون یار حقوق ثبت
کتب نکات آزمونی جدید مخصوص داوطلبان
آزمون های حقوقی می باشد که توسط موسسه و
انتشارات قانون یار منتشر شده است.
در این کتب تمامی نکات مهم و آزمونی و همچنین
نکات تستی، نکات آزاد و حدت رویه کشور،
نکات تشریحی و هراتیبه برای آماده سازی
داوطلبان آزمون حقوقی لازم باشد. گردآوری
شده است.

این کتاب و دو کتاب دیگر که در این مجموعه قرار دارد، به منظور کمک به داوطلبان آزمون های حقوقی در راستای
نکات مهم و نکات تستی و نکات تشریحی می باشد. در این مجموعه نکاتی
از یک بار مورد توجه طراحان سوال قرار گرفته است با علامت ستاره (*)
که مر بوطه نشان داده شده تا با دقت خاصی مطالعه شود. لازم به ذکر
است که این مجموعه بنا به سلیقه و نظر شخصی مؤلف نبوده بلکه از نکات
تجرباتی استخراج شده و فقط بر اساسی که نگاشته شده است و مر کز
است. اگر به های صحیح و اقدام نگردد، نکات نگاشته شده است و
نکات نکات آزمونی قانون یار را به عنوان بهترین، مطمئن ترین و
کامل ترین منبع و کتاب آزمونی مورد استفاده قرار داد.
نهایتاً باید گفت که این مجموعه این کتب قبلی خود را در آزمون نخبین می کنید
چرا که مطالعه آخرین کتب در ماه های پایانی آزمون بسیار مهم است.

تیراژ: میان انقلاب خیابان ارمین (متری جلوبند)
بنیاد علمی قانون یار
۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶ - ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹
۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵ و ۲۵

نکات مهم و آزمونی حقوق ثبت
۲۸۶ صفحه در قطع جیبی

دفتر مرکزی بنیاد علمی قانون یار (فروشگاه کتب)
۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶ ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹
ارسال کتب به سراسر کشور
مدیر پژوهش ۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵

کتاب نکات آزمونی قانون یار ثبت

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مقدمه (دکتر بهنام اسدی).....	۷
درباره کتاب.....	۹
بخش اول: حقوق ثبت املاک و مقدمات ثبت اراضی حاوی ۵۰۳ نکته مهم و آزمونی	۱۱
بخش دوم: حقوق ثبت اسناد و قانون دفاتر اسناد رسمی حاوی ۴۸۰ نکته مهم و آزمونی	۱۳۵
بخش سوم: آیین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا حاوی ۱۰۰ نکته مهم و آزمونی	۲۶۵
منابع و مآخذ	۲۸۶



منعکس نموده تا مورد رسیدگی مجدد واقع شود. (این رای قطعی است). *

نکته ۹۴: مرجع رسیدگی به اشتباهات و تخلفات رئیس ثبت در مورد اجراء رسیدگی با هیات نظارت است. *

نکته ۹۵: آگهی برای صدور سند مالکیت ثبتی، یک نوبت منتشر می شود و مدت اعتراض ۱۰ روز از تاریخ انتشار است. *

نکته ۹۶: ثبت املاک، اجباری است. *

نکته ۹۷: آگهی تحدید حدود املاک، پس از انتشار اولین آگهی نوبتی منتشر می شود.

نکته ۹۸: آگهی های ثبتی، در یکی از جراید حوزه ثبتی و یا نزدیک آن و یا مرکز منتشر می گردد. *

نکته ۹۹: آگهی تحدید حدود، بر اساس ترتیب شماره پلاک تهیه و منتشر می شود.

نکته ۱۰۰: انتشار آگهی ثبت عمومی (ماده ۹ قانون ثبت) فقط یک نوبت در یک روزنامه کثیرالانتشار آگهی می شود. *

نکته ۱۰۱: چنانچه آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر گردیده باشد:

۱- مدیرکل ثبت (رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک) به منظور ایجاد وحدت



رویه موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

۲- چنانچه رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجراء گذاشته می‌شود. *

نکته ۱۰۲: تشریفات به ثبت رساندن املاک ثبت نشده:

۱- انتشار آگهی ثبت عمومی موضوع ماده ۹ قانون ثبت

۲- انتشار آگهی ثبت مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت

۳- انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت

۴- انتشار آگهی تحدیدی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت

نکته ۱۰۳: مندرجات آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی ثبت مقدماتی) به شرح ذیل می‌باشد:

۱- حدود ناحیه‌ای که باید به ثبت برسد در این آگهی درج می‌شود.

۲- تصریح می‌شود که از همان تاریخ انتشار نوبت اول آن آگهی عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهار نامه شروع خواهد شد

۳ - به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار می‌شود که ظرف ۶۰ روز از انتشار نوبت اول آگهی مزبور با دریافت اظهار نامه تقاضای ثبت نماید.

۴ - در این آگهی تذکرده می‌شود که در صورت درخواست نکردن ثبت



ملک به عنوان مجهول المالک شناخته می‌شود. همچنین این آگهی فقط در جراید کثیر الانتشار درج می‌شود و لازم نیست در روزنامه رسمی به ثبت برسد. *

نکته ۱۰۴: آگهی ثبتی مقدماتی برابر ماده ۱۰ قانون ثبت و ماده ۵۸ آیین نامه باید ظرف ۳ نوبت و در ظرف ۳۰ روز، روزهای اول، ۱۵ و ۳۰ ام منتشر شود. *

نکته ۱۰۵: ملک مجهول المالک از منظر حقوق ثبت:

- متصرف مراجعه می‌کند به اداره ثبت به منظور به ثبت رساندن ملک خود و اظهار نامه را دریافت می‌نماید اما از استرداد آن خودداری نماید (ملکی که اظهار نامه آن مسترد نشده) اساساً هیچ مراجعه ایی جهت اخذ اظهارنامه نمی‌شود. *

نکته ۱۰۶: اظهار نامه، برگه‌ای است که به صورت فرم‌های چاپی در اختیار متقاضیان ثبت قرار گرفته و در آن مشخصات متقاضی ثبت و مشخصات ملک می‌بایست لحاظ شود. چنانچه در موعد مقرر برای ملکی تقاضای ثبت صورت نگیرد و یا تقاضای ثبت صورت گرفته و اظهار نامه هم دریافت شده اما به اداره ثبت تحویل داده نشود این ملک از منظر حقوق ثبت مجهول المالک گفته می‌شود. از لحاظ قانون مدنی ملک مجهول المالک ملکی است که مالکش مشخص نباشد.



نکته ۱۰۷: در زمان عملیات تحدید حدود، فقط متقاضی ثبت و مجاورین دعوت می‌شوند. *

نکته ۱۰۸: شخصی که نسبت به حدود و یا حقوق ارتفاقی اعتراضی داشته باشد، می‌بایست ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدیدی اعتراض خود را مطرح کند. (به اداره ثبت)

نکته ۱۰۹: اعتراضات ثبتی:

- ۱ - اعتراض به اصل ملک (اصل ثبت ملک)؛ مجاور و غیر مجاور حق اعتراض دارند ظرف ۹۰ روز از اولین آگهی نوبتی.
- ۲ - اعتراض به حدود ملک؛ فقط متقاضی ثبت و مجاور حق اعتراض دارند ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود.
- ۳ - اعتراض به حقوق ارتفاقی؛ حق ارتفاق حقی است برای شخصی در ملک دیگری، باید در پشت سند قید شود که شخص دارای حق ارتفاق ملک است (غیر مجاور هم می‌تواند اعتراض کند). *

نکته ۱۱۰: اعتراض به اصل ملک: (اعتراض به ثبت) اعتراضی است که اشخاص به ثبت دارند و آن را به اداره ثبت اعلام می‌کنند به طور مثال آقای احمدی تقاضای به ثبت رساندن ملک شماره ۱۷ را به نام خود می‌نماید اما آقای قرمزی مدعی است ملک شماره ۱۷ متعلق به او بوده و آقای احمدی سمتی در آن ندارد.



نکته ۱۱۱: مهمترین اعتراضات ثبتی همین اعتراض بر ثبت ملک می باشد و معترض باید ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ قانون ثبت مراتب اعتراض خود را به اداره ثبت اعلام نماید. بنابر این اگر معترض در خارج از فرجه قانونی ۹۰ روزه اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کرده باشد به لحاظ عدم رعایت قواعد مقرر دادخواست معترض اثر قانونی نخواهد داشت. (مهم و آزمونی)

نکته ۱۱۲: مرجع تقدیم اعتراض بر ثبت ملک:

- ۱- اعتراض باید مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در آگهی نوبتی معین شده است، تسلیم شود و متعاقباً ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض معترض می بایست با مراجعه به دفاتر خدمات الکترونیک قضایی مبادرت به طرح دعوای اعتراض به ثبت را مطرح نماید. (دعوای حقوقی)
- ۲- علت اینکه متقاضی می بایست ابتداً به اداره ی ثبت مراجعه نماید این است که داری مربوطه باید از دعوای راجع به ملک مورد تقاضای ثبت مطلع شود و دوباره کاری نشود زیرا اگر فرض کنیم که دادخواست به مرجع دیگری و لو آن مرجع، دادگاه باشد، تقدیم گردد ممکن است اداره ی ثبت از آن مطلع نگردد و عملیات ثبتی را ادامه دهد. *

نکته ۱۱۳: اقدامات اداره ثبت پس از وصول اعتراض:

- ۱- پس از وصول درخواست اعتراض، اداره ثبت باید رسید آن را با قید تاریخ به معترض تسلیم کند و بر روی اظهار نامه مهری که کلمه اعتراض



بر آن نقش شده است زده می‌شود. اگر اعتراض خارج از نوبت باشد.

۲- رئیس ثبت نظر خود را مبنی بر خارج بودن از موعد قانونی زیر دادخواست اعتراض نوشته و از رئیس دادگاه عمومی محل دعوت می‌کند تا با مراجعه به اداره ثبت نظر خود را اعلام نماید.

۳- رئیس دادگاه به موضوع رسیدگی نموده و چنانچه اعتراض را بی اثر بداند، تصمیم رئیس اداره ثبت را تایید می‌نماید. *

نکته ۱۱۴: اعتراض به حدود، ناظر به مواردی است که متقاضی ثبت و مجاورین نسبت به حدود مندرج در صورتمجلس تحدیدی می‌توانند اعتراض خود را به اداره ثبت اعلام نمایند.

نکته ۱۱۵: در اعتراض به حدود، فقط مجاورین و متقاضیان ثبت حق اعتراض دارند، و اگر مجاور و متقاضی ثبت اداره‌ی اوقاف باشد نماینده‌ی اداره‌ی اوقاف و متولی و ناظر موقوفات و موقوف علیهم یا متصدی امور حبس و وصی یا ناظر حق اعتراض دارند.

نکته ۱۱۶: چنانچه ملکی به صورت مشاعی باشد اعتراض به تحدید حدود از ناحیه یک نفر از مالکین مشاعی که توسط سایر شرکاء معرفی شده، اعتراض پذیرفته می‌شود و این اعتراض جهت رسیدگی برابر ماده ۲۰ قانون ثبت بلافاصله به دادگاه فرستاده می‌شود.

نکته ۱۱۷: مهلت اعتراض بر حدود چه از ناحیه‌ی مجاورین و چه از ناحیه‌ی متقاضیان ثبت، ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید می‌باشد.



نکته ۱۱۸: اعتراض به حقوق ارتفاقی:

- ۱- حق ارتفاق: حقی است برای شخصی در ملک دیگران.
- ۲- کسانی که مدعی حق ارتفاق در ملک مورد تقاضای ثبت می‌باشند یا بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنها برای خود قائل شده است، اعتراضی داشته باشد و نیز تقاضا کننده‌ی ثبتی که هنگام تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، خود یا نماینده اش حضور نداشته و ملک طبق اظهارات مجاورین تحدید شده باشد، ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تعیین حدود (یا تحدید حدود) می‌توانند اعتراض خود را به واحد ثبت مربوطه تقدیم نمایند. *

نکته ۱۱۹: برای اعتراض به حقوق ارتفاقی مجاورت شرط نیست و غیر مجاور هم می‌تواند اعتراض خود را اعلام نماید. *

نکته ۱۲۰: برابر ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت اگر معترض پس از تقدیم اعتراض ظرف مدت ۶۰ روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) دادگاه مکلف است به تقاضای متقاضی ثبت قرار سقوط دعوا صادر نماید. این قرار ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدید نظر در دادگاه تجدید نظر استان خواهد بود

نکته ۱۲۱: انواع دفاتر ثبت اسناد و املاک عبارتند از:

- ۱- دفتر املاک
- ۲- دفتر نماینده املاک



۳- دفتر املاک توقیف شده

۴- دفتر ثبت موقوفات

۵- دفتر گواهی امضاء

۶- دفتر سپرده ها

۷- دفتر توزیع اظهارنامه ها

۸- دفتر املاک مجهول المالك

۹- دفتر ثبت شرکت ها

۱۰- دفتر اسناد رسمی

نکته ۱۲۲: از بین دفاتر قانونی اداره ثبت؛ دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر املاک مجهول المالك و دفتر آمار بدواً به امضاء **دادستان** شهر نمی‌رسد. *

نکته ۱۲۳: پیش‌نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت برای نمونه امضاء و انتشار، به اداره کل ثبت فرستاده می‌شود.

نکته ۱۲۴: پس از انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت متصرفین املاک واقع، ظرف ۶۰ روز از انتشار اولین آگهی به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت می‌نمایند. *

نکته ۱۲۵: املاک **مجهول المالك** چه نوع املاکی هستند؟

- ۱- کلمه مجهول در لغت، به معنای گمنام، نامعلوم و ناشناخته می‌باشد.
- ۲- تعریف املاک مجهول المالك، در قانون ثبتی و قانون مدنی متفاوت



است. بر طبق قانون مدنی، ملک مجهول المالک در گذشته دارای سابقه تملک بوده است، ولی در حال حاضر مالک آن مشخص نیست و هویت مالک مجهول است.

۳- در قانون ثبتی، املاک مجهول المالک به ثبت عمومی گذاشته شده‌اند، اما در مهلت زمانی معین تقاضایی برای آن وجود نداشته است. در حالی که افرادی که تقاضای ثبت آن ملک را دارند می‌توانند در هر زمانی برای ثبت و دریافت سند مالکیت ملک اقدام نمایند.

نکته ۱۲۶: حق الثبت ملک مجهول المالک؛ اگر شخصی درخواست ثبت اینگونه اموال را داشته باشد، نیاز است که تا مدت ۲ سال از زمان اجرای این قانون تقاضای ثبت ملک را اعلام کنند، زیرا بعد از گذشتن این مدت برای معاملات اینگونه اموال، ابتدا نیاز است که تقاضای ثبت آن به دفتر اسناد رسمی اعلام شود. *

نکته ۱۲۷: موارد تجدید انتشار آگهی تحدیدی:

۱- برگزاری تحدید حدود در غیر روز مقرر در آگهی تحدیدی

۲- عدم امضاء صورت مجلس تحدیدی توسط نماینده محدد

نکته ۱۲۸: آگهی مقدماتی به دنبال اعلان ثبت عمومی منتشر می‌شود و باید ظرف ۳۰ روز، سه بار (روز اول و پانزدهم و سی ام) آگهی منتشر شود.

نکته ۱۲۹: نظر به اینکه تاریخ اولین آگهی مقدماتی، مبنای تاریخ شروع اقدامات اداره ثبت، اشخاص متقاضی ثبت ملک و همچنین مبنای انتشار



آگهی‌های نوبتی را تشکیل می‌دهد. اولین آگهی را در نخستین روز ماه شمسی در همان روزنامه‌ای که اعلام ماده ۹ قانون ثبت و اعلام ثبت عمومی منتشر شده است، منتشر می‌کنند.

نکته ۱۳۰: ثبت سند املاک مجهول المالك به چه صورت است؟

به‌منظور ثبت اسناد املاک یاد شده، اشخاص تصرف کننده می‌توانند با داشتن مدارک لازم درخواست ثبت آن را نمایند. مدارکی که برای ثبت سند این املاک الزامی است، عبارتند از:

۱- اصل نقشه

۲- قولنامه

۳- نقشه UTM

۴- سی دی حاوی اطلاعات ملک

نکته ۱۳۱: مرجع رسیدگی به اشتباهات ثبتی، هیئت نظارت ثبت است.

نکته ۱۳۲: اظهارنامه ثبتی توسط، نماینده ثبت تنظیم می‌گردد.

نکته ۱۳۳: مجهول المالك، به کسی گفته می‌شود که در فرایند عملیات ثبتی مطابق قانون ثبت اظهارنامه نداده و یا اظهارنامه آن به اداره ثبت برگشت نگردیده باشد

نکته ۱۳۴: املاک مجهول المالك این قابلیت را دارند که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار گردند. *



نکته ۱۳۵: مطابق با لایحه قانون خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها، دولت می‌تواند املاک مجهول المالك را تصرف کند.

نکته ۱۳۶: در صورتی که در مهلت‌های قانونی نسبت به یک ملک تقاضای ثبت صورت نگرفته باشد و یا اظهارنامه ثبتی اعاده نشده باشد، از منظر قانون، مجهول المالك تلقی می‌گردد و پس از سپری شدن ۲۰ سال به نام دولت سند مالکیت صادر می‌گردد.

نکته ۱۳۷: در مورد املاک مجهول المالك درخصوص انتشار آگهی نوبتی، رعایت دستور ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت الزامی بوده و سایر مطالب درخصوص آگهی نوبتی املاک مجهول المالك به همان ترتیب سایر املاک می‌باشد.

نکته ۱۳۸: نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده، از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

نکته ۱۳۹: اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از جانب اداره ثبت برای هر ملک معین گردیده است در روزنامه‌ها آگهی نماید.

کتاب نکات آزمونی قانون یار ثبت



نکات مهم و آزمونی حقوق ثبت
۲۸۶ صفحه در قطع جیبی

دفتر مرکزی بنیاد علمی قانون یار (فروشگاه کتب)

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹ ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶

ارسال کتب به سراسر کشور

مدیر پژوهش ۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵